



Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH

Wirtschaftsplan 2024

Gemeindliche Wohnungsgesellschaft
Kleinmachnow mbH – gewog –
Rodelberg 2
14532 Kleinmachnow

Inhalt

Formblatt 1 Festsetzung der EigV § 14 Abs. 1 Nr. 1
Formblatt 2 Finanzplan der EigV
Formblatt 3 Verpflichtung / Einnahmen-Ausgaben der EigV
Formblatt 5 Erfolgsplan der EigV
Formblatt 6 Erfolgsplanübersicht (entfällt)
Anlage: Aufstellung der geplanten Investitionsmaßnahmen
Anlage: Aufstellung zu den in Vorjahren genehmigten Krediten
Anlage: Verbindlichkeitspiegel 2022
Anlage: Stellenübersicht

Gesetzliche Grundlagen

- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)
- Verordnung über Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsverordnung – EigV)
- Gesellschaftsvertrag gewog Kleinmachnow mbH, §18 Wirtschafts- und Finanzplan

Vorbericht

Die Aufstellung erfolgte nach entsprechender Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften.

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung und Bewirtschaftung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen. Ebenso gehört zum Gegenstand des Unternehmens die Errichtung von Wohnungen zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus verwaltet die Gesellschaft Eigentumswohnungen und Eigentum Dritter. Die Gesellschaft kann auch als Bauträger und Baubetreuer gemäß § 34 c, Abs. 1, Ziff. 2 Buchstabe a) und b) GewO tätig werden.

Der Gesellschaftsvertrag vom 4. Januar 1991 wurde am 15. Mai 1991 in das Handelsregister beim Amtsgericht Potsdam unter HRB 1574 eingetragen. Mit Eintragung im Handelsregister am 17. November 2010 erfolgte die Umfirmierung von der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH in die Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH. Mit Eintragung im Handelsregister am 10.04.2018 erfolgte die Anpassung des Gesellschaftsvertrages an die geänderte Kommunalverfassung. Seit dem 01.01.2019 ist die Gemeinde Michendorf ebenfalls Gesellschafterin der Gesellschaft. Daher erstreckt sich der Gesellschaftszweck auch auf die „*Verwaltung und Bewirtschaftung der in der Gemeinde Michendorf belegenen Grundstücke*“.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 933,65 Tsd. €. Die Gemeinde Kleinmachnow hält 92,5 % Anteile, die Gemeinde Nuthetal 3,85 % und die Gemeinde Michendorf 3,65 %. Der Aufsichtsrat besteht aus 12 Mitgliedern.

Die Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH ist zu 6 % an der KINITOS Grundstücks- Verwaltungsgesellschaft mbH beteiligt.

Der Bestand der sich im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnungen betrug per 31.12.2022:

- Wohnungen:	1.477
- Gewerbeeinheiten:	65
- unbebaute Grundstücke:	8
- Stellplätze:	974

Zum 01.01.2022 wurde das Objekt Auf der Reutte 1 a in Kleinmachnow mit einer Wohneinheit veräußert. Im Objekt Rodelberg 2-4 in Kleinmachnow wurden drei ehemals zu Wohnzwecken vermietete Apartments ab Mai 2022 an die Gemeinde Kleinmachnow gewerblich vermietet.

Eine gewerblich genutzte Einheit im Schleusenweg 28 in Kleinmachnow wurde als Lagerfläche vermietet.

Der Ankauf des unbebauten Grundstücks Potsdamer Straße 94 a in Michendorf, Zugang zum 01.02.2022, erhöht die Anzahl der unbebauten Grundstücke.

Der eigene Wohnungsbestand verteilt sich auf die Gemeinde Kleinmachnow mit 997, die Gemeinde Nuthetal mit 368, die Gemeinde Stahnsdorf mit 36 und die Gemeinde Michendorf mit 76 Einheiten.

Per 31.12.2022 beträgt das Bilanzvolumen 120,7 Mio. € (bereinigt: 117,5 Mio. €). Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote liegt bei 46,9 %.

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2022 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Die Gesellschaft verfügte zum 31.12.2022 über Finanzmittel in Höhe von 7,3 Mio. €. Die Finanzlage ist ausgeglichen und geordnet. Die Liquidität der Gesellschaft war jederzeit sichergestellt. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Skonti konnten, sofern mit den Lieferanten vereinbart, stets gezogen werden.

Chancen- und Risiken

Vorbemerkung

Aus der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ergeben sich die für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken. Diese werden im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend identifiziert, beobachtet und bewertet. Die auf Basis des 5-Jahresplanes durchgeführten Stresstests und die jährlich zu überprüfenden Risikotragfähigkeitsberechnungen lassen gegenwärtig keine existenzgefährdenden Auswirkungen für die Gesellschaft erkennen.

Chancen

Die positiven Entwicklungen der Gemeinden Kleinmachnow, Nuthetal und Michendorf haben Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Derzeit sind die wirtschaftlichen Indikatoren in allen Gemeinden sehr gut. Die Anzahl der Einwohner und der Haushalte werden nach den Prognosen des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Berliner Umland weiter ansteigen. Die hohen Nachfragen nach Wohnungen sichern eine gleichbleibend gute Vermietungsquote.

Durch die laufende Optimierung der Geschäftsprozesse wird die Effektivität weiter erhöht. Dabei sollen die Möglichkeiten der Digitalisierung konsequent genutzt werden. Aufgabenschwerpunkte sind die Verbesserungen der Organisation der Verwaltungsabläufe und die Optimierung der Prozesse von der Wohnungsabnahme bis zur Neuvermietung sowie der Rechnungsbearbeitung. Kontinuierlich wird die Nutzung der wohnungswirtschaftlichen Software Wodis Sigma optimiert und erweitert.

Risiken

Der anhaltende Ukrainekrieg, die hohen Baupreise, die weiter steigenden Zinsen und die anhaltende Gasmangellage führen zu nicht abschätzbaren Folgen für Wirtschaft und Verbraucher in Deutschland. Es besteht nach wie vor das Risiko von Lieferengpässen und nicht kalkulierbaren Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

Zu den vorrangigen Risiken der Gesellschaft gehören:

a) Vermietungsrisiko

Der Vermietungsstand des Wohnungsbestandes der Gesellschaft ist seit Jahren gleichbleibend hoch. Es ist auf Grund der derzeitigen prognostizierten Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht zu erwarten, dass sich die Situation kurz- bzw. mittelfristig verschlechtert. Mit sinkenden Durchschnittsmieten ist in den nächsten Jahren nicht zu rechnen. Das anhaltende Bevölkerungswachstum in Berlin und im Umland wird zu einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage führen.

Nach wie vor erleben wir eine Zeit drastisch steigender Preise. Die Inflation ist im Januar 2023 auf 8,7 Prozent gegenüber 8,5 Prozent im Dezember 2022 angestiegen. Dies begründet sich jedoch mit einem „verfälschten“ Dezember-Wert auf Grund der vom Staat im Dezember bezuschussten Heizkosten. Die durchschnittlichen Lohnsteigerungen von 3,4 Prozent in 2022 konnten die hohe Inflation nicht ausgleichen.¹

Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

b) Finanzielle Risiken

Im Zuge von Umschuldungen und Prolongationen bestehen Zinsänderungsrisiken. Das Zinsänderungsrisiko, bezogen auf das Darlehensportfolio, wird durch einen abgestimmten Laufzeitenfächer bei den Kreditengagements und ggf. durch den Einsatz von Zinsabsicherungsinstrumenten reduziert.

Die Bedingungen für Kreditvergaben wurden deutlich verschärft. Besonders streng werden Wohnimmobilienkredite bezüglich der Risikoaufschläge, der Beleihungsgrenzen der Sicherheiten und der Qualität der Objekte bewertet.²

Sollten Neukreditaufnahmen im Zuge der Bestandserweiterungsstrategie erforderlich werden, erhöhen sich damit auch die Zinsänderungsrisiken.

c) Rechtliche und steuerliche Risiken

Rechtliche Risiken können zu Verlusten, ungeplanten Baukosten oder Bauverzug führen, sofern z. B. rechtliche Vorschriften nicht eingehalten werden, neue oder geänderte Gesetze nicht zur faktischen Umsetzung gelangen oder Verträge nicht die notwendige rechtliche Absicherung enthalten. Durch externe und interne Rechtsberatung, die vertragliche Bindung eines Datenschutzbeauftragten, Verbandsinformationen und das Nutzen von Literatur- und Branchenrecherche identifizieren wir diesbezügliche Risiken und dämmen diese wirksam ein.

Aktuell sind keine rechtlichen oder steuerlichen Änderungen vakant, welche maßgeblich negativen Einfluss auf die betriebliche Entwicklung nehmen könnten oder nicht bereits in den Planungsrechnungen Einfluss gefunden hätten.

¹ BBT Financial News, 20.02.2023

² PRESSEMITTEILUNG Europäische Zentralbank vom 31. Januar 2023, Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft im Euro raum vom Januar 2023

d) Interne Organisation und Personal

Einen entscheidenden Faktor für den geschäftlichen Erfolg sind die Mitarbeiter der Gesellschaft und damit deren Professionalität, Expertise, Erfahrungen und Engagement.

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass gute und qualifizierte Mitarbeiter mit wertvollem Know-how nicht im Unternehmen gehalten werden können. Durch ein modernes Arbeitsumfeld und fördernde Personalpolitik wirkt die Gesellschaft diesem Risiko entgegen. Zentrale Elemente der Personalpolitik müssen zudem eine faire und branchenübliche Vergütung, die Offerte von Entwicklungsperspektiven und die gelebte Integration von Beruf und Familie sein.

Seit Jahren bildet die Gesellschaft Kaufleute der Immobilienwirtschaft aus. Es wird damit nicht nur eine gesellschaftliche Verpflichtung erfüllt, sondern sichert dem Unternehmen die Möglichkeit offene Stellen mit Fachpersonal zu besetzen. Die Berufsschule der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBA) sichert die Qualität der schulischen Ausbildung.

e) IT-Risiken

Auf Grund der hohen Prozessautomatisierung stellt ein Ausfall des IT-Systems oder modularer Bestandteile ein maßgebliches Risiko dar, was zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte.

Darüber hinaus können unerlaubte interne oder externe Zugriffe Schäden zur Folge haben, denen wirksam entgegen zu wirken ist. Die Gesellschaft unterhält deshalb mit ihren IT-Dienstleistern Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträge sowie wirksame Überwachungsmechanismen, womit den Risiken eines Systemausfalls und damit einhergehenden Datenverlusten entgegengewirkt wird. Darüber hinaus investiert die Gesellschaft maßgeblich in den Bereich elektronische Medien, um das technologische Risiko weiter zu dezimieren und parallel Effizienz- bzw. Qualitätseffekte zu heben.

Cyber-Risk-Analysen haben keine größeren Risiken aufgezeigt. Die Auslagerung der zu speichernden Daten des ERP-Systems bei den IT-Dienstleistern im Rechenzentrum vermindert maßgeblich das vorhandene Risiko.

f) Energieversorgung/ -preise

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden auch keine Engpässe mehr erwartet.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Gesellschaft wurden überprüft. Die Rahmenverträge bezüglich der Versorgung mit Strom und Gas haben für den größten Teil der Objekte Laufzeiten bis 31.12.2023. Preiserhöhungen waren hier nur eingeschränkt möglich.

In den übrigen Verträgen der Strom- und Gasversorgung sind Preisanpassungsklauseln vereinbart. Hier haben sich erhebliche Preissteigerungen ergeben.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um erhebliche Nachzahlungen der Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu verhindern, haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer

Mieter im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. In erheblichem Umfang haben unsere Mieter auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Gesellschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

g) Steigerungen der Baupreise

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

h) Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO₂

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren.

Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Zur Bewertung der Dimension des CO₂-ausstoßes der Gebäude und der sich daraus ergebenden strategischen Bestandsausrichtung wird der Ausbau des digitalen Bestandmanagements vorangetrieben, um Instandhaltungsstau und Wertverlust zu vermeiden und um anhand des Gebäudezustandes sinnvolle Maßnahmen zur CO₂-Reduktion sowie deren Kosten zu prognostizieren.

f) Sonstige Risiken

Durch die Sicherheitslage in der Welt, den Krieg in Europa, die hohe Inflation und die weiter steigenden Zinsen ergeben sich Risiken, die aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation und die Unsicherheit anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken sein. Zu nennen sind Risiken der Versorgung mit Energie, Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

V. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Zins- und Volumenpolitik der Gesellschaft orientiert sich am Investitions- bzw. Finanzierungsbedarf und der aktuellen Zinssituation des Kapitalmarktes. Die Konditionen werden entsprechend markt- und bedarfsgerecht gestaltet.

Die Finanzierung der geplanten Grundstückankäufe und Neubauten ist gesichert.

Für das Neubauvorhaben in der Förster-Funke-Allee sind Investitionen in Höhe von 9,8 Mio. € bei Kreditaufnahmen in Höhe von 7,0 Mio. € in den Jahren 2024 bis 2025 geplant.

Für das Neubauvorhaben in der Potsdamer Straße 94, 94 a in Michendorf sind 7,0 Mio. € Baukosten bei Kreditaufnahmen von 5,2 Mio. € und die Bezuschussung in Höhe von 1,6 Mio. € für die Inanspruchnahme des Mietwohnraumförderungsprogrammes des Landes Brandenburg geplant.

Für den Ankauf unbebauter Grundstücke im Bereich Pascalstraße in Kleinmachnow sind in den Jahren 2023 bis 2024 Investitionen in Höhe von insgesamt 8,6 Mio. € geplant. Für die Finanzierung des Grundstücksankaufs in Höhe von 8,6 Mio. € wird die Bareinlage der Gemeinde Kleinmachnow in Höhe von 7,5 Mio. € verwandt.

In den Jahren 2025 und 2026 sind Investitionen zur Realisierung eines Wohngebäudes auf dem unbebauten Grundstück Fahrenheitstraße in Höhe von 5,1 Mio. € bei einer Darlehensaufnahme in Höhe von 3,8 Mio. € geplant.

Die Errichtung weiterer Neubauten ist nur durch den Verkauf von Grundstücken der Gesellschaft oder durch Zuschüsse Dritter möglich.

Auch zukünftig wird die Gesellschaft bei Neu- bzw. Umfinanzierungen darauf bedacht sein, dass ein Klumpenrisiko weder bei einem Bankinstitut noch auf der Zeitschiene entstehen kann und das Verhältnis von Bankdarlehen und Eigenkapital ausgewogen bleibt.

Ausblick auf das Wirtschaftsjahr 2024

Die Zukunftsaussichten der Gesellschaft bleiben insgesamt positiv: Die nachhaltig angelegten Investitionen in die Bestände sowie die strategische Ausrichtung der Gesellschaft werden sich in den folgenden Jahren weiterhin positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Für die Gesellschaft wird der Neubau zu einer weiteren Säule der Bestandserweiterungsstrategie.

Für das kommende Wirtschaftsjahr 2024 sind Umsatzerlöse in Höhe von 12,5 Mio. € geplant. Bei der Darstellung wurde unter Bezug auf die momentane Wirtschaftslage und die prognostizierte Entwicklung im Vermietungsbereich unterstellt, dass es auch künftig keinen nennenswerten vermietungsbedingten Leerstand (1,0 %) geben wird.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, u.a. Betriebs- und Instandhaltungskosten, sind mit 5,5 Mio. € ausgewiesen. Insbesondere werden die Betriebskosten und die Instandhaltungsaufwendungen steigen.

Die Personalplanung orientiert sich an der Entwicklung des Bestandes an Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Für das Jahr 2024 ist ein Personalbestand von 41 Mitarbeitern geplant, davon 25 Mitarbeiter in der Verwaltung, 11 Hauswarte und 5 Haustechniker.

Für das Wirtschaftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.533,3 Tsd. € erwartet. Auch in den Folgejahren wird mit positiven Ergebnissen gerechnet. Die Jahresüberschüsse werden in Andere Gewinnrücklagen eingestellt.

Der Erfolgsplan

Der Erfolgsplan wurde gemäß § 15 EigV aufgestellt. Er stellt die voraussehbaren Erträge und Aufwendungen dar und ist wie die Gewinn- und Verlustrechnung gegliedert.

Die Umsatzerlöse setzen sich vorrangig aus den Erlösen der Hausbewirtschaftung und der Betreuungstätigkeit zusammen. Für die Folgejahre sind steigende Umsatzerlöse zu verzeichnen.

Den Erlösen in Höhe von 12,5 Mio. € für das Jahr 2024 stehen Aufwendungen in Höhe von 9,9 Mio. € ohne der geplanten Abschreibungen gegenüber. Die Aufwendungen beinhalten den Material- und Personalaufwand, Fremdleistungen und die sonstigen Aufwendungen, insbesondere sächliche Verwaltungsaufwendungen, Erbbauzinsen sowie Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen. Die Abschreibung wird im Jahr 2024 mit 2,3 Mio. € beziffert.

Der Finanzplan

Gemäß § 16 Abs. 1 EigV muss der Finanzplan die Einzahlungen und Auszahlungen sowie weitere Positionen darstellen, die für den Mittelzufluss und Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitionstätigkeit und aus der Finanztätigkeit von Bedeutung sind.

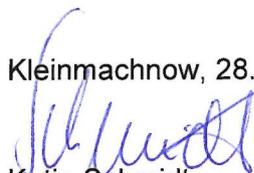
Die Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit weist den Mittelzufluss aus Darlehensaufnahmen für die Neubauprojekte Förster-Funke-Allee 107, 109 in Kleinmachnow sowie Potsdamer Straße 94, 94a in Michendorf in Höhe von 7,3 Mio. € aus. Die Baukosten in Höhe von insgesamt 10,5 Mio. € sowie die Kaufpreiszahlung für das Objekt Pascalstraße in Kleinmachnow i. H. v. 6,6 Mio. € sind in der Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit aufgezeigt.

Die Einzahlung der Gemeinde Kleinmachnow in Höhe von 2,5 Mio. € für die Finanzierung des Grundstückankaufs in der Pascalstraße ist unter der Position „Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen“ ausgewiesen

Die Auszahlung des Kaufpreises ist unter der Position „Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen“ enthalten.

Ende des Jahres 2024 beträgt der Finanzmittelbestand 4,2 Mio. €.

Kleinmachnow, 28.04.2023



Katja Schmidt
- Geschäftsführerin -

Formblatt 1

Unternehmen: gewog Kleinmachnow mbH

der Gemeinden: Kleinmachnow, Nuthetal, Michendorf

**Festsetzungen nach § 14 Absatz 1 Nummer 1 EigV
für das Wirtschaftsjahr 2024**

Aufgrund des § 7 Nummer 3 und des § 14 Absatz 1 der Eigenbetriebsverordnung hat die Gesellschafterversammlung durch Beschluss vom _____ den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2024 festgestellt:

1 Es betragen

1.1 im Erfolgsplan

die Erträge	13.747.833 €
die Aufwendungen	12.214.504 €
der Jahresgewinn	1.533.329 €
der Jahresverlust	

1.2 im Finanzplan

Mittelzufluss/Mittelabfluss	
aus laufender Geschäftstätigkeit	2.949.241 €
Mittelzufluss/Mittelabfluss	
aus der Investitionstätigkeit	- 15.903.000 €
Mittelzufluss/Mittelabfluss	
aus der Finanzierungstätigkeit	7.678.311 €

2 Es werden festgesetzt

2.1 der Gesamtbetrag der Kredite auf	10.800.000 €
2.2 der Gesamtbetrag der Verpflichtungs- ermächtigungen auf	€
2.3 die Verbandsumlage (nur bei Zweckverbänden)	_____ €

Nach § 19 Absatz 2 Satz 1 GKG haben die einzelnen Verbandsmitglieder dabei folgende Anteile zu tragen:

a)	_____ €
b)	_____ €
c)	_____ €

Ort, Datum Geschäftsführer

24.03.2023

Formblatt 2

Finanzplan 2024 in Tsd. €

Positionen		Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr +1	Planwirtschaftsjahr +2	Planwirtschaftsjahr +3	
		1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	
1	±	Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.994,5	886,2	1.533,3	1.895,3	584,3	474,8
2	±	Abschreibungen/ Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.375,6	2.346,5	2.305,5	2.514,0	2.645,9	2.749,5
3	±	Abschreibungen/ Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	±	Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	269,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	±	Verlust/ Gewinn aus dem Abgang des Anlagevermögens	-853,5	0,0	-873,3	0,0	0,0	0,0
6	±	sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7	±	Abnahme/ Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-92,6	24,3	-88,3	-267,9	-158,1	-104,2
8	±	Zunahme/ Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	236,6	287,0	72,0	260,7	145,5	88,1
9	±	Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10	=	Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.930,0	3.544,0	2.949,2	4.402,1	3.217,6	3.208,2
11	+	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0	1.300,0	0,0	0,0	0,0
13	+	Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14	+	Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
15	+	sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16	=	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,0	0,0	1.300,0	0,0	0,0	0,0
17	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-805,0	-2.160,0	-17.200,0	-8.060,0	-3.460,0	-70,0
18	-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
19	-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
20	-	sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
21	=	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-805,0	-2.163,0	-17.203,0	-8.063,0	-3.463,0	-73,0
22	=	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (16 / 21)	-805,0	-2.163,0	-15.903,0	-8.063,0	-3.463,0	-73,0

Formblatt 2

Finanzplan 2024 in Tsd. €

Positionen			Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr +1	Planwirtschaftsjahr +2	Planwirtschaftsjahr +3
			1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027
23	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	0,0	4.939,7	7.300,0	4.900,0	3.800,0	0,0
24	+	Sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
25	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	2.000,0	3.000,0	2.500,0	0,0	0,0	0,0
26	+	Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
27	+	Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
28	=	Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	2.000,0	7.939,7	9.800,0	4.900,0	3.800,0	0,0
29	-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	-2.027,1	-7.160,5	-2.121,7	-2.357,8	-2.511,6	-2.654,7
30	-	Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
31	-	Auszahlungen an die Gemeinde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
32	-	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
33	-	Auszahlungen aus der Rückzahlung von passivierten Ertragszuschüssen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
34	=	Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-2.027,1	-7.160,5	-2.121,7	-2.357,8	-2.511,6	-2.654,7
35	=	Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (28 ./ 34)	-27,1	779,2	7.678,3	2.542,2	1.288,4	-2.654,7
36	+	Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
37	-	Auszahlungen an Liquiditätsreserven	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
38	=	Saldo aus der Inanspruchnahme von Liquiditätsreserven (36 ./ 37)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
39	=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe aus Ziffer 10+22+35+38)	3.097,9	2.160,2	-5.275,5	-1.118,7	1.043,0	480,5
40	+	Finanzmittelbestand bzw. voraussichtlicher Bestand an eigenen Zahlungsmitteln am Anfang der Periode (ohne Liquiditätskredite und Kontokorrentverbindlichkeiten)	4.186,7	7.284,6	9.444,8	4.169,3	3.050,6	4.093,6
41	=	voraussichtlicher Finanzmittelbestand am Ende der Periode (40 ./ 39)	7.284,6	9.444,8	4.169,3	3.050,6	4.093,6	4.574,1

Formblatt 3

gewog Kleinmachnow mbH

A Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Ausgaben (§ 17 Absatz 1 EigV)				
Verpflichtungsermächtigungen des Jahres	Voraussichtlich fällige Ausgaben - in 1.000 € -			
	2025	2026	2027	2028
2020				
2021				
2022				
2023	8.000,0	3.400,0		
2024				
Summe	8.000,0	3.400,0		
Nachrichtlich im Finanzplan vorgesehene Kreditaufnahme	4.900,0	3.800,0		

B Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde auswirken (§ 17 Absatz 2 EigV)								
Nr.	Bezeichnung		2023	2024	2025	2026	2027	2028
			Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
	<u>Einzahlungen</u>							
1	Zuschüsse der Gemeinde, davon als:		3.000,0	2.500,0				
	-	Kapitalzuschüsse (§ 23 Absatz 2)	3.000,0	2.500,0				
	-	davon zum Ausgleich liquiditätswirksamer Verluste (§ 11 Absatz 6 Satz 1)						
	-	Investitionszuschüsse (§ 23 Absatz 3)						
	-	Betriebskostenzuschüsse (§ 23 Absatz 4 Satz 1)						
	-	Verlustausgleichszuschüsse (§ 23 Absatz 4 Satz 2)						

Formblatt 3

gewog Kleinmachnow mbH

B		Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde auswirken (§ 17 Absatz 2 EigV)					
Nr.	Bezeichnung	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		€	€	€	€	€	€
2	Darlehen der Gemeinde						
3	Sonstige Einzahlungen der Gemeinde						
	<u>Auszahlungen</u>	€	€	€	€	€	€
1	Ablieferungen an die Gemeinde						
	- von Gewinnen						
	- von Konzessionsabgaben						
	- von Verwaltungskostenbeiträgen						
	- bei Eigenkapitalentnahmen						
2	Tilgung von Darlehen der Gemeinde						
3	Sonstige Auszahlungen an die Gemeinde						

Formblatt 5

Erfolgsplan 2024 in Tsd. €

Positionen		Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr +1	Planwirtschaftsjahr +2	Planwirtschaftsjahr +3
		1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027
1.	Umsatzerlöse ¹	12.461,5	12.535,3	12.518,1	12.971,9	13.454,4	13.825,5
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	125,4	-17,6	69,1	248,8	138,9	84,7
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4.	Sonstige betriebliche Erträge	1.257,1	417,4	1.160,6	1.887,4	287,4	287,4
	– davon Auflösungen von Sonderposten mit Rücklagenanteil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5.	Materialaufwand	5.313,5	5.421,2	5.496,1	5.799,9	5.932,2	6.283,1
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren ²	5.269,1	5.376,1	5.451,0	5.754,8	5.887,1	6.238,0
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	44,4	45,1	45,1	45,1	45,1	45,1
6.	Personalaufwand	2.087,0	2.200,0	2.255,0	2.255,0	2.311,4	2.311,4
	a) Löhne und Gehälter ³	1.720,8	1.830,0	1.880,0	1.880,0	1.931,4	1.931,4
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung ³	366,2	370,0	375,0	375,0	380,0	380,0
	– davon für Altersversorgung	6,6	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
7.	Abschreibungen	2.375,7	2.346,5	2.305,5	2.514,0	2.645,9	2.749,5
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.375,7	2.346,5	2.305,5	2.514,0	2.645,9	2.749,5
	– davon nach § 253 Absatz 2 Satz 3 HGB						
	– davon nach § 254 HGB						
	b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	– davon nach § 253 Absatz 3 Satz 3 HGB						
	– davon nach § 254 HGB						

Erfolgsplan 2024 in Tsd. €

Positionen	Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr +1	Planwirtschaftsjahr +2	Planwirtschaftsjahr +3
	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen ⁴	441,2	496,9	510,3	510,3	565,5	522,5
– davon Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Erträge aus Beteiligungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
– davon aus verbundenen Unternehmen ⁵						
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
– davon aus verbundenen Unternehmen ⁵						
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
– davon aus verbundenen Unternehmen ⁵	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.458,2	1.422,5	1.373,8	1.579,6	1.593,4	1.628,3
– davon an verbundene Unternehmen ⁵	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.168,4	1.048,0	1.807,1	2.449,3	832,3	702,8
15. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinn-abführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
17. Außerordentliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
18. Außerordentliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
19. Außerordentliches Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
20. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	173,3	160,0	272,0	552,0	246,0	226,0
21. Sonstige Steuern	0,6	1,8	1,8	2,0	2,0	2,0
22. Jahresgewinn/Jahresverlust	1.994,5	886,2	1.533,3	1.895,3	584,3	474,8

Formblatt 5

Erfolgsplan 2024 in Tsd. €

Positionen	Ergebnis des Vorjahres	Ansatz des lfd. Jahres	Ansatz des Planwirtschaftsjahres	Planwirtschaftsjahr +1	Planwirtschaftsjahr +2	Planwirtschaftsjahr +3
	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027

Nachrichtlich:						
Behandlung des Jahresgewinns/Jahresverlustes						
a) zur Tilgung des Verlustvortrages						
b) Zur Einstellung in Rücklagen						
c) zur Abführung an den Haushalt der Gemeinde						
d) auf neue Rechnung vorzutragen	1.994,5	886,2	1.533,3	1.895,3	584,3	474,8

¹ einschließlich Auflösung der passivierten Zuschüsse

² Materiallieferungen und Fremdleistungen für Anlagenzugänge sind unmittelbar zu aktivieren, soweit nicht abrechnungstechnische Gründe entgegenstehen.

³ einschließlich aktivierter Beträge

⁴ einschließlich Konzessions- und Wegeentgelte

⁵ Die Begriffsbestimmung des § 15 des Aktiengesetzes findet sinngemäß Anwendung.

Aufwendungen und Erträge nach Bereichen und Aufwandsarten		Eigenbetrieb insgesamt	Allgemeine und gemeinsame Betriebsabteilungen		Hoheitlicher Bereich (nicht steuerliche Sparten)	Betriebe gewerblicher Art - BgA (steuerliche Sparten)					Andere Betriebszweige einschließlich Nebenbetriebe	Hilfsbetriebe ¹	Aktivierte Eigenleistungen
			Verwaltung und Vertrieb	Sonstiges		Sparte 1	BgA 1	BgA 2	BgA 3	BgA 4			
		€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
1		2	3	4	5	8	9	10	11	12	13	14	15
15.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen												
16.	Aufwendungen aus Verlustübernahme												
17.	Außerordentliche Erträge												
18.	Außerordentliche Aufwendungen												
19.	Außerordentliches Ergebnis												
20.	Steuern von Einkommen und vom Ertrag												
21.	Sonstige Steuern												
22.	Jahresgewinn/ Jahresverlust												

¹ gesonderter Nachweis, soweit aus organisatorischen Gründen erforderlich, einschließlich Auflösung der passivierten Zuschüsse

Anlage zum Wirtschaftsplan 2024						
Geplante Investitionsmaßnahmen	2024	2025	2026	2027	2028	
Neubau Förster-Funke-Allee	6.000.000,00	3.800.000,00				
Neubau Potsdamer Straße, Michendorf	4.500.000,00	2.500.000,00				
Neubau WA 4_P & E Fahrenheitstraße		1.700.000,00	3.400.000,00			
Kauf WA 2 und 3_P & E	6.640.000,00					
Zwischensumme Baumaßnahmen	17.140.000,00	8.000.000,00	3.400.000,00	0,00	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung, Immaterielle Wirtschaftsgüter	63.000,00	63.000,00	63.000,00	73.000,00	73.000,00	
Summe	17.203.000,00	8.063.000,00	3.463.000,00	73.000,00	73.000,00	28.875.000,00
Vorgesehene Kreditaufnahme	2024	2025	2026	2027	2028	
Neubau Beethovenstraße						
Neubau Förster-Funke-Allee	3.000.000,00	4.000.000,00				
Neubau Potsdamer Straße, Michendorf	4.300.000,00	900.000,00				
Neubau WA 4_P & E Fahrenheitstraße			3.800.000,00			
Summe	7.300.000,00	4.900.000,00	3.800.000,00	0,00	0,00	16.000.000,00
Zuschuss Kleinmachnow Kauf WA 2 und 3_P & E	2.500.000,00					
Zuschuss ILB Neubau Potsdamer Straße, Michendorf		1.600.000,00				

gewog Kleinmachnow mbH		
Anlage zum Wirtschaftsplan 2024 vom 24.03.2023		
Übersicht der in den Vorjahren genehmigten und davon bereits in Anspruch genommenen Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (§ 14 Abs. 2 Nr. 5 EigV)		
	aus Wirtschaftsplan 2022	aus Wirtschaftsplan 2023
Genehmigte Kredite:		
Neubau Förster-Funke-Allee 107/109, Kleinmachnow	8.300.000,00 €	0,00 €
Neubau WA 4_P & E Fahrenheitstraße	3.800.000,00 €	0,00 €
Neubau Potsdamer Straße 94a, Michendorf	0,00 €	0,00 €
Gesamt:	12.100.000,00 €	0,00 €
davon bereits in Anspruch genommen 2022	0,00 €	
davon bereits in Anspruch genommen 2023		

Verbindlichkeitspiegel 2022

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.476.560,90 <i>56.149.556,48</i>	4.705.755,05 <i>1.682.904,14</i>	6.788.746,64 <i>7.132.297,37</i>	42.982.059,21 <i>47.334.354,97</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.791.127,05 <i>7.145.220,58</i>	821.449,51 <i>354.093,53</i>	1.509.497,79 <i>1.530.213,05</i>	4.460.179,75 <i>5.260.914,00</i>
Erhaltene Anzahlungen	3.180.964,44 <i>2.954.424,07</i>	3.180.964,44 <i>2.954.424,07</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.620,80 <i>83.622,25</i>	93.620,80 <i>83.622,25</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	60,10 <i>0,00</i>	60,10 <i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.575,60 <i>114.466,74</i>	115.575,60 <i>114.466,74</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	43.757,71 <i>1.209.857,10</i>	43.757,71 <i>1.209.857,10</i>		
	64.701.666,60 <i>67.657.147,22</i>	8.961.183,21 <i>6.399.367,83</i>	8.298.244,43 <i>8.662.510,42</i>	47.442.238,96 <i>52.595.268,97</i>

Die Vorjahreswerte sind in Kursivschrift angegeben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind alle durch Grundpfandrechte sowie teilweise durch Abtretung von Mietforderungen gesichert.

	2023	2024
Anzahl Mitarbeiter	40,00	41,00
[1] Verwaltung	25,00	25,00
[2] Hauswarte	11,00	11,00
[3] Haustechniker	4,00	5,00
Anzahl Vollzeitstellen	32,00	33,00
[1] Verwaltung	18,00	18,00
[2] Hauswarte	10,00	10,00
[3] Haustechniker	4,00	5,00